

## TERMENI UZUALI FOLOSITI IN CADRUL ACTIVITATII DE ADMINISTRARE IMOBILIARA

(Dictionarul de termeni este in conformitate cu legislatia in vigoare, fiind preluat din Ordinul nr. 233 din 30 august 2004 pentru aprobarea unor reglementari privind contorizarea consumatorilor racordati la sistemele publice centralizate de alimentare cu energie termica - Publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 862 din 21/09/2004)

- 3.1. apartament - parte dintr-un condominiu destinata locuirii, în regim de proprietate individuala, care, împreuna cu cota-parte din proprietatea comuna, constituie o unitate de proprietate imobiliara;
- 3.2. apa calda de consum - apa calda utilizata în circuit deschis în scopuri gospodaresti sau igienico-sanitare;
- 3.3. autoritate de reglementare competenta - Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodarie Comunala - A.N.R.S.C., respectiv Autoritatea Nationala de Reglementare în Domeniul Energiei - A.N.R.E. - institutii publice de interes national cu personalitate juridica;
- 3.4. autorizatie - act tehnic si juridic emis de autoritatea de reglementare competenta, prin care se acorda permisiunea unei persoane juridice române sau straine de a livra, monta, pune în functiune, modifica, repara si exploata sisteme de repartizare a costurilor, precum si de a repartiza individual cotele-parti din consumul total de energie termica înregistrat de grupul de masurare/contoare montat la bransamentul termic al condominiului;
- 3.5. bransament termic - parte a retelei/instalatiei de distributie a agentului termic care face legatura între aceasta si reseaua interioara a unui utilizator de energie termica;
- 3.6. conditii de referinta - conditii conventional acceptate ca fiind necesare pentru determinarea caracteristicilor unui corp de încălzire sau ale unui repartitor de cheltuieli pentru energie termica, astfel încât sa se poata face comparatii dupa aceleasi criterii, indiferent de forma si marimea corpului de încălzire, parametrii de intrare si iesire a agentului termic, temperatura incintei, debitul agentului termic sau modul de racordare a acestuia la reseaua interna de distributie;
- 3.7. condominiu - imobil, bloc de locuinte, cladire - o proprietate imobiliara din care unele parti sunt proprietati individuale, reprezentate din apartamente sau

spatii cu alta destinatie decât cea de locuinta, iar restul, parti aflate în proprietate comuna. Prin asimilare poate fi definit condominiu si un tronson, cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, în conditiile în care se poate delimita proprietatea comuna;

3.8. consumator de energie termica - persoana fizica sau juridica care beneficiaza de energia termica de la sistemul de alimentare centralizat al condominiului în folos propriu;

3.9. cota indiviza/cota-parte din proprietatea comuna - cota de proprietate din proprietatea comuna ce revine fiecărei proprietati individuale - apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta;

3.10. conventie de facturare individuala - anexa la contractul de furnizare a energiei termice încheiat cu un utilizator de tip urban, prin care se stabilesc conditiile de facturare si de plata a energiei termice, la nivel de proprietate individuala;

3.11. furnizare a energiei termice - activitatea prin care se asigura, pe baze contractuale, comercializarea energiei termice;

3.12. furnizor de energie termica - operatorul, titular al unei licente de furnizare/comercializare a energiei termice, care asigura, în baza unui contract sau a unei conventii de facturare individuala, vânzarea energiei termice catre utilizatori/consumatori si încasarea contravalorii acesteia;

3.13. instalatii de utilizare a energiei termice - totalitatea instalatiilor si receptoarelor care consuma/utilizeaza energia termica;

3.14. mijloc de masurare legal - mijloc de masurare care a corespuns la controlul metrologic legal si, în consecinta, i s-au aplicat marcajele metrologice prevazute de lege si s-au emis, dupa caz, documente specifice;

3.15. prestator - persoana juridica autorizata de autoritatea de reglementare competenta, care furnizeaza si monteaza repartitoare de costuri si care își asuma responsabilitatea corectitudinii alegerii, montarii si functionarii acestora, precum si a repartizarii consumurilor individuale de energie termica;

3.16. proprietate individuala - apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decât cea de locuinta, care apartine exclusiv proprietarului si este un bun al sau, asupra caruia poate decide în deplina libertate. Proprietatea individuala cuprinde:

a) suprafata cuprinsa între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta si zidurile de perimetru cu suprafata interioara a acestora. Zidurile interioare, podelele si tavanele se considera ca

facând parte din apartament, respectiv din spatiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decât cea de locuinta fac parte în cota-parte egala din fiecare dintre acestea;

b) toate instalatiile sanitare si de încalzire individuale, racordate la punctele de distributie ale apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decât cea de locuinta, prin teul/cotul aferent instalatiilor condominiului, aflate în folosinta comuna, care reprezinta si locul unde se face delimitarea/separarea din punct de vedere al proprietatii a instalatiilor;

3.17. proprietate comuna - toate partile dintr-un condominiu care nu se afla în proprietate individuala si care sunt destinate folosirii în comun de catre toti proprietarii din acel condominiu. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica ale starii de indiviziune fortata si perpetua, destinate a fi utilizate în comun de proprietari. Proprietatea comuna este indivizibila si este detinuta de proprietarii apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decât cea de locuinta, conform cotelor-parti din proprietatea comuna. Proprietatea comuna include:

a) toate partile proprietatii care sunt în folosinta comuna, ca de exemplu: terenul pe care este construita cladirea, curtea inclusa, fundatia, structura de rezistenta, acoperisul, terasele, cosurile de fum, scarile, holurile, pivnitele, subsolurile, casa scarii, spalatoriile, uscatoriile, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apa, ascensoarele;

b) toate instalatiile condominiului aflate în folosinta comuna, cu care este înzestrata cladirea, ca de exemplu: conductele de apa calda si de încalzire care trec prin proprietatea comuna si la care pot fi racordate instalatiile individuale de încalzire si de apa calda prin punctele de distributie din apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decât cea de locuinta;

3.18. pret national de referinta - pretul practicat pentru populatie, reprezentând media preturilor locale ale producatorilor care utilizeaza gaze naturale însumate cu tarifele de distributie aferente;

3.19. pret reglementat - pretul energiei termice furnizate, aprobat de autoritatea de reglementare competenta;

3.20. punct de delimitare/separare a instalatiilor - locul în care se branseaza instalatiile aflate în proprietatea sau în administrarea furnizorului la instalatiile utilizatorului; punctul de racordare/bransare constituie în acelasi timp si locul în care se face delimitarea/separarea instalatiilor din punct de vedere al proprietatii;

3.21. repartitor de costuri - aparat cu indicatii adimensionale, destinat utilizarii în cadrul sistemelor de repartizare a costurilor, în scopul măsurării indirecte a:

- a) energiei termice consumate de corpul de încălzire pe care acesta este montat;
- b) energiei termice continute în apa caldă de consum și volumului apei calde de consum care trece prin aparat;

3.22. repartitor de costuri pentru apă caldă - repartitor de costuri utilizat în sisteme de repartizare a costurilor pentru energia termică continuată în apă caldă și a cantității consumate, funcționând pe principiul integrării în timp a debitului de apă caldă pentru un domeniu de temperatură stabilit. În general, funcțiile unui asemenea repartitor sunt îndeplinite de un contor de apă caldă;

3.23. repartizarea consumurilor de energie termică - reprezintă totalitatea acțiunilor și activităților desfășurate de o persoană juridică, autorizată de autoritatea competentă, în scopul determinării cotelor-părți din consumul total de energie termică înregistrat de grupul de măsurare/contoare montat la bransamentul termic al condominiului, în vederea facturării individuale pentru fiecare proprietate;

3.24. robinet termostatic - dispozitiv automat de reglaj, utilizat pentru controlul și reglajul cantității de căldură cedate de corpurile de încălzire în funcție de temperatura interioară a încălzitei, facilitând economia de energie termică și utilizarea eficientă a acesteia;

3.25. sistem de alimentare centralizată cu energie termică - ansamblul instalațiilor și construcțiilor legate printr-un proces comun de funcționare, destinate producerii, transportului și distribuției prin rețele, transformării și utilizării energiei termice;

3.26. sistem de repartizare a costurilor - ansamblu format din mai multe repartitoare de cheltuieli, de același fel, instalat în spațiul cu destinația de locuință și/sau în spațiile comune din imobile tip condominiu, care funcționează, în conformitate cu specificațiile fabricantului, împreună cu armaturile aferente sau, după caz, cu un program de calcul specializat și sunt utilizate la repartizarea costurilor aferente consumurilor determinate cu un mijloc de măsurare legal;

3.27. spațiu cu destinație mixtă - locuință pe adresa careia este declarat sediul social sau punctul de lucru al unei societăți comerciale;

3.28. suprafața echivalentă termică a unui corp de încălzire - mărime convențională care caracterizează puterea termică a corpului de încălzire, determinată în următoarele condiții de referință uzuale de proiectare:

- a) temperatura de intrare a agentului termic în corpul de încălzire este de 950C;
- b) temperatura de iesire a agentului termic din corpul de încălzire este de 750C;
- c) temperatura interioara a aerului din spatiul încălzit, masurata la o înaltime de 0,75 m de la sol si la o distanta de 1,5 m fata de corpul de încălzire, este de 200C;
- d) corpul de încălzire este montat aparent pe un perete exterior, sub fereastra;
- e) corpul de încălzire este racordat la rețeaua interioara de distributie cu intrarea agentului termic pe la partea superioara si iesirea pe la partea inferioara;
- f) vopsirea exterioara a corpului de încălzire este realizata cu vopsea alba fara pigmenti metalici;
- g) presiunea atmosferica este de 1,013 bar;

3.29. suprafata utila a apartamentului - suma tuturor suprafetelor utile ale încăperilor, asa cum este înscrisa în actul de proprietate sau în contractul de vânzare-cumparare. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprinde: suprafata logiilor si a balcoanelor;

3.30. utilizator de tip urban - asociatii de proprietari/locatari, societati comerciale, institutii publice, consumatori care utilizeaza energia termica în instalatiile proprii si care sunt racordati printr-un bransament termic la sistemul de alimentare centralizata cu energie termica.